



URBAN  
BENCHMARKS.

---

ZWISCHENMITTEILUNG  
ZUM 31. MÄRZ 2023

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN<sup>1)</sup>

## ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.03.2023	1.1.-31.03.2022 angepasst	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	61,7	53,3	16%
Nettomietergebnis	Mio. €	46,4	42,9	8%
EBITDA	Mio. €	56,5	41,2	37%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	53,1	156,9	-66%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	33,2	176,7	-81%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	30,8	133,7	-77%
Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Mio. €	0,0	3,3	-100%
Konzernergebnis <sup>2)</sup>	Mio. €	30,8	136,9	-77%
Operativer Cashflow <sup>2)</sup>	Mio. €	36,2	47,9	-24%
Investitionen <sup>2)</sup>	Mio. €	30,3	152,3	-80%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern) <sup>3)</sup>	Mio. €	23,9	29,2	-18%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern) <sup>3)</sup>	Mio. €	38,8	22,9	69%

## BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	7.011,0	7.170,6	-2%
Eigenkapital	Mio. €	3.363,3	3.358,5	0%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.663,2	2.822,5	-6%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.824,7	1.921,1	-5%
Gearing (Brutto)	%	79,2	84,0	-486 bp
Gearing (Netto)	%	54,3	57,2	-295 bp
Eigenkapitalquote	%	48,0	46,8	113 bp
LTV (Brutto)	%	45,6	47,8	-212 bp
LTV (Netto)	%	31,3	32,5	-124 bp

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m <sup>2</sup>	1.293.424	1.330.621	-3%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.836,3	5.910,5	-1%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	4,7 <sup>3)</sup>	4,6 <sup>3)</sup>	17 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	89,4 <sup>3)</sup>	89,9 <sup>3)</sup>	-54 bp

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Das rumänische Portfolio wurde im November 2022 verkauft und wird daher als aufgebener Geschäftsbereich im Jahr 2022 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31.12.2022 nicht mehr enthalten. In den Vergleichszahlen 2022 sind rumänische Ergebnisbeiträge somit im Konzernergebnis, aber nicht in den restlichen GuV-Kennzahlen enthalten.

<sup>2)</sup> Vergleichszahlen 2022 inklusive Rumänien

<sup>3)</sup> Exkl. der 2022 fertiggestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden.

## AKTIENKENNZAHLEN

## KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-31.03.2023	1.1.-31.03.2022	Veränderung
			<b>angepasst</b>	
Mieterlöse je Aktie	€	0,62	0,53	18%
Nettommieterlöse je Aktie	€	0,47	0,43	10%
Konzernergebnis je Aktie	€	0,31	1,36	-77%
FFO I je Aktie	€	0,24	0,29	-17%
FFO II je Aktie	€	0,39	0,23	72%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,37	0,48	-23%
		<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
IFRS NAV je Aktie	€	34,07	33,71	1%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie <sup>4)</sup>	%	-27,64	-15,89	-1.175 bp

## EPRA KENNZAHLEN

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.385,9	4.382,1	0%
EPRA NRV je Aktie	€	44,42	43,98	1%
EPRA NTA	Mio. €	4.019,1	4.016,0	0%
EPRA NTA je Aktie	€	40,71	40,31	1%
EPRA NDV	Mio. €	3.664,1	3.666,9	0%
EPRA NDV je Aktie	€	37,11	36,80	1%

## MARKTKENNZAHLEN

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.625,1	3.019,2	-13%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	2.910,5	3.246,0	-10%
Ultimokurs	€	24,80	28,35	-13%
Höchstkurs	€	30,15	34,40	-12%
Tiefstkurs	€	23,20	25,10	-8%
Ø Kurs je Aktie	€	27,33	30,48	-10%

## AKTIEN

		31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	7.767.619	6.860.401	13%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.728.807	99.636.025	-1%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	7.244.844	6.191.939	17%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	99.251.582	100.304.487	-1%

<sup>4)</sup> Ultimokurs

ISIN: AT0000641352 / REUTERS: CAIV.VI / BLOOMBERG: CAI: AV

## VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CIO)

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

nach wie vor belasten die anhaltende Inflation, der dadurch bedingte starke Zinsanstieg sowie die Verschärfung der Finanzierungskonditionen, der Rückgang der Transaktionstätigkeit und die anhaltende Unsicherheit hinsichtlich der langfristigen Nachfrage nach Büroflächen die Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor. Gleichzeitig haben hybrides Arbeiten und der Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft eine Zweiteilung des Marktes hin zu erstklassigen Lagen und Qualität (Class-A) und weg von Class-B-Objekten bewirkt. Als führender Prime-Office-Player mit Ankermarkt Deutschland können wir die Nachfrage nach hochwertigen, energieeffizienten und innovativen Büros in Bestlage bedienen – ein strategischer Wettbewerbsvorteil, den wir gezielt nutzen und weiter ausbauen werden.

Vor diesem Hintergrund ist CA Immo mit guten operativen Zahlen in das Jahr 2023 gestartet. Die **Ergebnisse des ersten Quartals** zeigen eine deutliche Steigerung der Mieterlöse (+16%), gute Erträge aus dem Verkauf nicht-strategischer Immobilien (FFO II +69%) sowie eine ungebrochen starke Bilanz mit hoher Liquidität (liquide Mittel inkl. Cash Deposits: 782,8 Mio. €). Gleichzeitig hat der globale Trend sinkender Immobilienwerte in Folge steigender Zinsen auch bei uns deutliche Spuren in Form eines leicht negativen Bewertungsergebnisses hinterlassen (–2,4 Mio. € zum 31. März 2023 nach 99,4 Mio. € im Q1 2022), wodurch u. a. der Konzerngewinn im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich auf 30,8 Mio. € gesunken ist (–77%).



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

### Konsequente Umsetzung der Unternehmensstrategie

Wir haben uns frühzeitig und schnell an das sich verändernde Marktumfeld angepasst, um gestärkt aus dem aktuellen Marktabschwung hervorzugehen. Diesen Konsolidierungs- und Transformationsprozess wollen wir zur weiteren Verbesserung unseres Portfolios und der Organisationsstrukturen nutzen. Unter dem Motto „**Komplexität reduzieren, Effizienz erhöhen**“ folgen wir untenstehenden Leitlinien:

- Fokus auf **Rentabilität und Vereinfachung** unseres Geschäftsmodells;
- **Konsolidierung** durch den beschleunigten Verkauf von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Objekten;
- **Effizienzsteigerung** durch Optimierung der organisatorischen Kostenstrukturen und Skaleneffekte;
- **Verbesserung der Portfolioqualität** durch finanziell und strategisch vorteilhafte Investitionen in Neubauten und Portfolio-Sanierungen;
- **Disziplin** in Bezug auf externe Investitionen;
- **stabile Bilanz** durch aktives Management der Verbindlichkeiten; und
- **Rückzahlung von überschüssigem Kapital** an alle Aktionäre.

### Kapitalrotationsprogramm als wesentliche Säule der Unternehmensstrategie

Insbesondere bei der Umsetzung des strategischen Kapitalrotationsprogramms haben wir in den ersten Monaten 2023 weitere Fortschritte erzielt. Mit dem höchst profitablen Verkauf der Hotel- und Büroimmobilie Mechelgasse 1 in Wien sowie des Bürogebäudes Vizivaros Office Center in Budapest haben wir die Qualität und Effizienz unseres Portfolios weiter gesteigert, unsere Liquiditätsposition deutlich gestärkt und die Solidität unserer Buchwerte unter Beweis gestellt.

### Gezielte Investitionen in Portfolio-Qualität

Nach der Inbetriebnahme von zwei Prime-Büroprojekten im Jahr 2022 (Frankfurter Hochhaus ONE und Berliner Bürogebäude Grasblau) konnten wir in diesem Jahr weitere Mietverträge in beiden Gebäuden abschließen; die Flächen werden sukzessive an die Mieter übergeben. Die verbleibenden zwei Bürogebäude im Bau direkt am Berliner Hauptbahnhof sind zu 100% vorvermietet. Darüber hinaus investieren wir gezielt in die Qualität, Energieeffizienz und den besonderen Mieterkomfort unseres Gebäudebestands.

### Änderungen im Vorstand von CA Immo

Der CA Immo-Aufsichtsrat und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitten-Walgenbach haben sich im März auf die einvernehmliche Beendigung des Vertrages von Silvia Schmitten-Walgenbach mit Ablauf des 31. März 2023 geeinigt. Ihre Aufgaben wurden vom verbleibenden Vorstandsteam übernommen.

Am 4. Mai 2023 fand die **36. ordentliche Hauptversammlung** von CA Immo statt. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft wurden mit großer Mehrheit angenommen, u. a. auch die **Ausschüttung einer Dividende** in Höhe von 1,0 € je dividendenberechtigter Aktie. Diese wurde am 12. Mai 2023 ausbezahlt.

Darüber hinaus haben wir im Dezember 2022 ein weiteres **Aktienrückkaufprogramm** für eigene Aktien mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück beschlossen. Bis zum 3. Mai 2023 wurden 1.349.022 Aktien im Wert von rund 35,6 Mio.€ erworben.

### Jahreszielsetzung 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 wird auf Basis profitabler Verkäufe von nicht-strategischen Immobilien ein erwartetes EBITDA von über 200 Mio. € bestätigt. Dies würde eine deutliche Steigerung gegenüber dem Wert für 2022 (149,5 Mio. €) bedeuten.<sup>1)</sup> Im Lichte des laufenden dynamischen strategischen Kapitalrotationsprogramms planen wir die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) im Rahmen der Halbjahresberichterstattung im August 2023 bekannt zu geben.

Unser Dank gilt einmal mehr den hart arbeitenden und engagierten CA Immo-Mitarbeitern, die maßgeblich dazu beitragen haben, unsere Ergebnisse und Ziele zu erreichen.

Wien, 24. Mai 2023

Der Vorstand



Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstandes)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstandes)

<sup>1)</sup> Basierend auf den bisher unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen.

---

**WIRTSCHAFTLICHES UMFELD**

Der weltweite Inflationsdruck, Russlands Krieg in der Ukraine und das Wiederaufleben von COVID-19 in China haben die Weltwirtschaft im Jahr 2022, sowie auch zu Beginn 2023 belastet, und es ist davon auszugehen, dass die ersten beiden Faktoren dies auch im weiteren Verlauf des Jahres tun werden.

Trotz dieses Gegenwinds war das saisonbereinigte BIP im ersten Quartal 2023 im Euroraum um 0,1% und in der EU um 0,3% im Vergleich zum Vorquartal gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im vierten Quartal 2022, war das BIP im Euroraum unverändert geblieben und in der EU um 0,1% gesunken. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im ersten Quartal 2023 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 1,3% gestiegen, nach +1,8% im Euroraum und +1,7% in der EU im Vorquartal. Im März 2023 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,5%, ein Rückgang gegenüber 6,6% im Februar 2023 und gegenüber 6,8% im März 2022. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im März 2023 bei 6,0%, unverändert gegenüber Februar 2023 und ein Rückgang gegenüber 6,2% im März 2022. Die jährliche Inflation im Euroraum im April 2023 wird auf 7,0% geschätzt, gegenüber 6,9% im März. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Lebensmittel, Alkohol und Tabak“ im April die höchste jährliche Rate aufweist (13,6%, gegenüber 15,5% im März), gefolgt von „Industriegütern ohne Energie“ (6,2%, gegenüber 6,6% im März), „Dienstleistungen“ (5,2%, gegenüber 5,1% im März) und „Energie“ (2,5%, gegenüber -0,9% im März).

Aufgrund des anhaltend hohen Inflationsdrucks und der weiterhin hohen Inflationsaussichten hat der EZB-Rat in seiner letzten Sitzung Anfang Mai 2023 beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 25 Basispunkte anzuheben. Dementsprechend wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit Wirkung zum 10. Mai 2023 auf 3,75%, 4,00% bzw. 3,25% erhöht. Der EZB-Rat erklärte diesen Schritt folgendermaßen: „Insgesamt stützen die aktuellen Daten weitgehend die Einschätzung der mittelfristigen Inflationsaussichten, zu welcher der EZB-Rat auf seiner vorherigen Sitzung gekommen war. Die Gesamtinflation sei in den letzten Monaten zurückgegangen, der zugrunde liegende Preisdruck ist jedoch nach wie vor hoch. Zugleich

wirken die bisherigen Zinserhöhungen stark auf die Finanzierungs- und die monetären Bedingungen im Euroraum durch. Es ist jedoch weiterhin unsicher, wie stark die Transmission auf die Realwirtschaft ausfallen und mit welcher Verzögerung sie eintreten wird.“ Der EZB-Rat ist überzeugt, dass die zukünftigen Beschlüsse dafür sorgen werden, dass die Leitzinsen auf ein ausreichend restriktives Niveau gebracht werden, um eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2%-Ziel zu erreichen. Dieses Niveau werde so lange aufrechterhalten wie erforderlich.

Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, erläuterte weiterhin, dass erneute Spannungen an den Finanzmärkten, wenn sie von Dauer sind, ein Abwärtsrisiko für die Wachstumsaussichten darstellen würden, denn sie könnten die allgemeinen Kreditbedingungen deutlicher als erwartet verschärfen und das Vertrauen dämpfen. Auch der Krieg Russlands gegen die Ukraine sei nach wie vor mit einem erheblichen Abwärtsrisiko für die Wirtschaft verbunden. Sollte sich jedoch die Umkehr früherer negativer Angebotschocks fortsetzen, so könnte dies das Vertrauen stärken und ein höheres Wachstum als derzeit erwartet unterstützen. Auch die weiterhin robuste Arbeitsmarktlage könnte dazu beitragen, dass das Wachstum höher ausfällt als erwartet, indem sie das Vertrauen und die Ausgaben der privaten Haushalte stärkt.

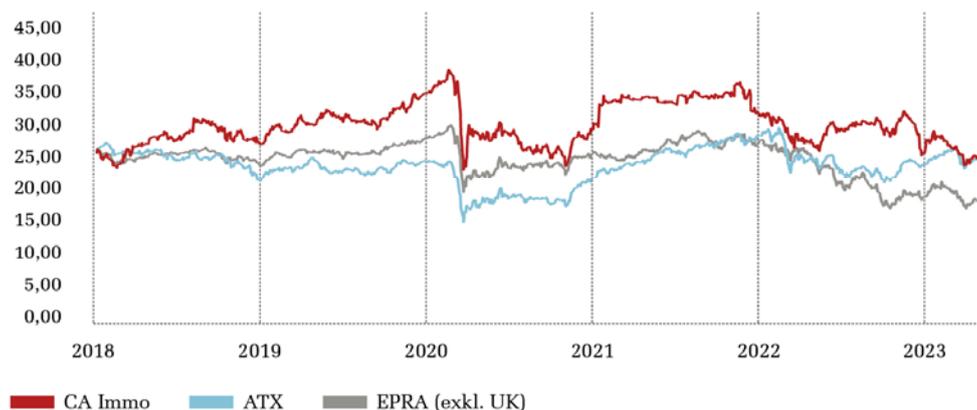
---

**KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE**

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 12% und schloss zum 31. März 2023 mit 24,80 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 2%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) sank im Vergleichszeitraum um rund 10%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 16. Januar 2023 mit 30,15 €. Das Jahrestief lag am 24. März 2023 bei 23,20 €.

Die Börsikapitalisierung der CA Immo belief sich zum 31. März 2023 auf rund 2,6 Mrd. € (31.03.2022: 3,0 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzahlung) verringerte sich im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 6% und lag bei 96,7 Tsd. Stück Aktien versus 102,6 Tsd. Stück im Jahr 2022. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzahlung) sank im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2022 um rund 16% und lag bei 2,6 Mio. € (2022: 3,1 Mio. €).

## ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2018 - 3.5.2023)

Aktienkurs  
in €EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH  
(01.04.2022 BIS 31.03.2023)

CA Immo-Aktie	-13,89%
ATX	-3,34%
EPRA Developed Europe (ex UK)	-40,49%

Quelle: Bloomberg

## ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 22,00€ und 36,00€, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 32,50€. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. März 2023 errechnet sich daraus eine Prämie von rund 20%.

## ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

SRC Research	24.03.2023	36,00€	Buy
Kempfen	23.03.2023	32,50€	Buy
Wood & Company	23.03.2023	22,00€	Sell
Raiffeisen Bank International	23.03.2023	32,50€	Hold
Deutsche Bank	23.03.2023	35,00€	Buy
Erste Group	22.03.2023	30,00€	Accumulate
Kepler Cheuvreux	10.01.2023	30,00€	Hold
<b>Mittelwert</b>		<b>31,14€</b>	
<b>Median</b>		<b>32,50€</b>	

## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM DEZEMBER 2022

Nach einem erfolgreichen Aktienrückkaufprogramm im Jahr 2022 (Rückkauf von 1.000.000 Inhaberaktien unter IFRS NAV) beschloss der Vorstand am 19. Dezember 2022 erneut auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück durchzuführen. Bis zum 31. März 2023 wurden im Zuge dieses Aktienrückkaufprogramms 987.582 Aktien im Wert von rund 26,5 Mio.€ erworben. Bis zum 3. Mai 2023 wurden 1.349.022 Aktien im Wert von rund 35,6 Mio.€ erworben.

Im Hinblick auf den Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 zu Tagesordnungspunkt 9 wird das Aktienrückkaufprogramm auf Basis dieses Beschlusses fortgeführt (Tag des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung nach § 65 Abs 1 Z 8 AktG: 4. Mai 2023; Tag und Veröffentlichung des Ermächtigungsbeschlusses: 4. Mai 2023 über ein Informationsverbreitungssystem gemäß § 1 Z 22 in Verbindung mit § 199 Abs 7 BörseG 2018). Der Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ist dabei an die Stelle des Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 getreten, auf dessen Grundlage das Rückkaufprogramm ursprünglich gestartet wurde.

CA Immo hält zum Stichtag 31. März 2023 7.767.619 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 7,3% entspricht.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sowie allfällige Änderungen des Aktienrückkaufprogramms wurden auf der Internetseite (<https://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>) veröffentlicht.

#### ANLEIHEN & RATING

Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Geregelteten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings aktuell auf Baa3 mit negativem Ausblick ein. Das Rating wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Februar 2023 von Moody's bestätigt.

#### ERGEBNISSE DER HAUPTVERSAMMLUNG 2023

Die 36. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 4. Mai 2023 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 76% des Grundkapitals bzw. bei 381 Aktionären und Aktionärsvertretern.

Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Gewinnverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung, Wahl von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 sowie Beschlussfassung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022) standen auch die Beschlussfassung über die Verkleinerung des Aufsichtsrats innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen von derzeit fünf auf vier Kapitalvertreter und Ermächtigungen zur Durchführung von Kapitalerhöhungen, zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen sowie zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien als auch die Änderung der Satzung in §17 zur Durchführung virtuel-

ler Hauptversammlungen auf der Tagesordnung. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft fanden die gesetzlich notwendige Mehrheit.

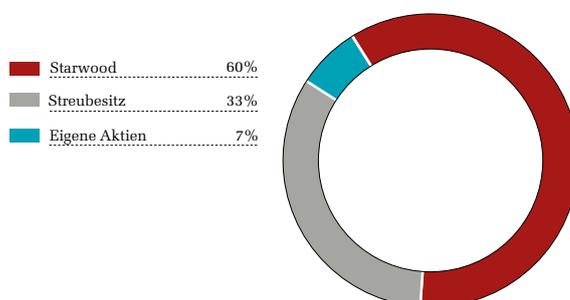
Der Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung sah vor vom zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen verteilungsfähigen Bilanzgewinn in Höhe von 439.079.979,39 € für jede dividendenberechtigte Aktie eine Dividende in Höhe von 1,0 € auszuschütten. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Die Dividende wurde am 12. Mai 2023 ausgezahlt.

#### GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 60% (63.514.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 7.767.619 eigene Aktien.

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR



## AKTIENKENNZAHLEN

		31.03.2023	31.12.2022
IFRS NAV je Aktie	€	34,07	33,71
EPRA NRV je Aktie	€	44,42	43,98
EPRA NTA je Aktie	€	40,71	40,31
EPRA NDV je Aktie	€	37,11	36,80
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-27,64	-15,89
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-44,51	-35,54
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-39,45	-29,67
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	-33,58	-22,96
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	7.767.619	6.860.401
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.728.807	99.636.025
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	7.244.844	6.191.939
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	99.251.582	100.304.487
Ø Kurs/ Aktie	€	27,33	30,48
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.625,1	3.019,2
Höchstkurs	€	30,15	34,40
Tiefstkurs	€	23,20	25,10
Ultimokurs	€	24,65	28,35
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,00	2,50
Dividendenrendite <sup>1)</sup>	%	0,00	7,58

<sup>1)</sup> Ultimokurs

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES, WBI
Spezialist:	Tower Research Capital Europe BV
Market Maker:	Erste Group Bank AG, HRTEU Limited, Raiffeisen Bank International AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities Limited, XTX Markets SAS
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

**Investor Relations Kontakt:**

Christoph Thurnberger  
 Group Head of Capital Markets and Corporate Office  
 T: +43 1 532 59 07-504  
 F: +43 1 532 59 07-550  
[Christoph.Thurnberger@caimmo.com](mailto:Christoph.Thurnberger@caimmo.com)

Julian Wöhrle  
 Deputy Head of Capital Markets  
 T: +49 89 54548 517  
 F: +49 69 76806 79 517  
[Julian.Woehrle@caimmo.de](mailto:Julian.Woehrle@caimmo.de)

## FINANZKALENDER 2023

**24. MAI 2023**

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2023

**29. NOVEMBER 2023**

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2023

**23. AUGUST 2023**

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2023

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

### Aufgegebener Geschäftsbereich Rumänien

Das rumänische Portfolio wurde im November 2022 verkauft. Das Ergebnis (nach Steuern) des rumänischen Portfolios im Jahr 2022 wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgegebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Rumänische Ergebnisbeiträge sind somit nicht in den Vergleichskennzahlen zum 31. März 2022 enthalten.

Das **gesamte Immobilienvermögen** weist zum Stichtag 31. März 2023 einen Portfoliowert von 5,8 Mrd. € auf (31.12.2022: 5,9 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten

Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (85% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (10% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 5% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

### PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. QUARTAL 2023

#### Verkäufe

Im ersten Quartal wurden konzernweit Verkaufserlöse<sup>1)</sup> in Höhe von 128,1 Mio. € (31.12.2022: 199,3 Mio. €) erzielt.

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2023

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	377,8	0,0	0,0	377,8	6,5
Deutschland	3.092,0	613,5	190,3	3.895,8	66,8
Tschechien	478,4	0,5	0,0	478,9	8,2
Ungarn	420,8	0,0	34,9	455,7	7,8
Polen	547,3	0,0	0,0	547,3	9,4
Serbien	39,4	0,0	41,5	80,8	1,4
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.955,7</b>	<b>613,9</b>	<b>266,7</b>	<b>5.836,3</b>	<b>100,0</b>
Anteil am Gesamtportfolio	84,9%	10,5%	4,6%		

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin) die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

<sup>2)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

<sup>1)</sup> Inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity). Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share Deal) als Nettosition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie abzüglich Fremdkapital zuzüglich sonstiger Vermögenswerte.

## BESTANDSIMMOBILIEN<sup>1)</sup>

Das Bestandsportfolio weist per 31. März 2023 einen Bilanzwert von rund 5,0 Mrd. € (31.12.2022: 5,0 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,1 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 30% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 62% auf Deutschland und zu 8% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete im ersten Quartal 2023 Mieterlöse in Höhe von 61,7 Mio. € (31.3.2022: 53,3 Mio. €); das

Portfolio rentiert zum Stichtag mit 4,7%<sup>2)</sup> (31.12.2022: 4,6%<sup>2)</sup>) und ist per 31. März 2023 zu 89,4%<sup>2)</sup> vermietet (31.12.2022: 89,9%<sup>2)</sup>).

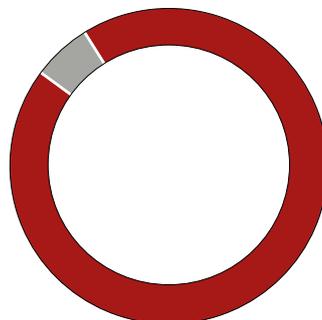
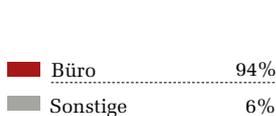
In Summe wurden im ersten Quartal 2023 rd. 24.885 m<sup>2</sup> vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 58% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 42% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

### ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2023

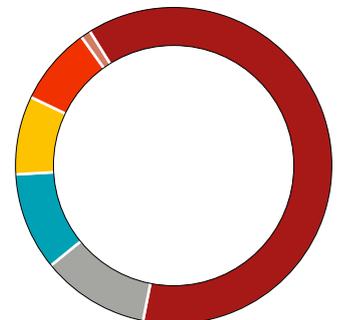
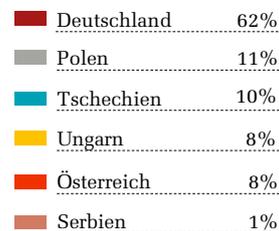
	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Wirtschaftlicher Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Bruttorendite in %
Österreich	377,3	132.422	84,5	20,6	5,5
Deutschland	2.486,7	382.692	95,9	94,1	3,8
Tschechien	478,4	148.260	95,0	27,5	5,8
Ungarn	420,7	180.551	66,8	23,5	5,6
Polen	516,5	155.962	93,1	35,7	6,9
Serbien	37,6	19.621	78,3	2,9	7,8
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.317,2</b>	<b>1.019.507</b>	<b>89,4</b>	<b>204,4</b>	<b>4,7</b>
Sonstige Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	638,5	83.334			
<b>Gesamtes Bestandsvermögen</b>	<b>4.955,7</b>	<b>1.102.841</b>			

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

### PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 5,0 Mrd. €)



### PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (Basis: 5,0 Mrd. €)



<sup>1)</sup> Dieses Kapitel zeigt u. a. Performance-Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien wie Vermietungsquote und Rendite. Selbstgenutzte Immobilien, Immobilien mit Nutzungsrecht („Right-of-use“) und Projektfertigstellungen, die noch in der Stabilisierungsphase sind, fließen nicht in die Berechnung dieser Kennzahlen ein. Deshalb sind diese Immobilienarten auch in der Tabelle „Überblick Bestandskennzahlen“ in den Portfolio-Buchwerten sowie der vermietbaren Fläche exkludiert und in der Zeile „Sonstige Bestandsimmobilien“ gesondert ausgewiesen.

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befinden.

## IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 700,3 Mio. €<sup>1)</sup> entfallen zum Stichtag 100% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (337,3 Mio. €), Projekte in Planung (143,3 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 219,7 Mio. €.

### Projektvermietungen

Im ersten Quartal dieses Jahres hat CA Immo insgesamt rund 4.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in den kürzlich in Betrieb genommenen Büroprojekten ONE in Frankfurt und Grasblau in Berlin unterzeichnet. Diese Projekte befinden sich zum 31. März 2023 noch in der Stabilisierungsphase.

### PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>1)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % <sup>2)</sup>	Vorverwertungsgrad in % <sup>3)</sup>	Geplante Fertigstellung
<b>Projekte (eigener Bestand)</b>									
Upbeat	334,3	253,1	34.911	4,9	Berlin	Büro	100	100	Q1 2026
Hochhaus am Europaplatz	142,4	15,1	22.948	6,1	Berlin	Büro	100	100	Q1 2024
<b>Summe</b>	<b>476,7</b>	<b>268,2</b>	<b>57.859</b>	<b>5,3</b>				<b>100</b>	
<b>Projekte (für Verkauf)</b>									
Flösserhof	44,7	10,8	6.371		Mainz	Wohnen	50,1	55	Q4 2023
<b>Summe</b>	<b>44,7</b>	<b>10,8</b>	<b>6.371</b>						
<b>Gesamt</b>	<b>521,4</b>	<b>278,9</b>	<b>64.230</b>						

<sup>1)</sup> Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 465,1 Mio. €)

<sup>2)</sup> Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

<sup>3)</sup> Vorverwertungsgrad Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung, Vorverwertungsgrad Projekte für Verkauf: Verkauf

### NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31. März 2023 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

#### Verkäufe

Im Mai 2023 hat CA Immo den Verkauf des **Budapester Bürogebäudes Vizivaros Office Center** erfolgreich unterzeichnet und abgeschlossen. Das Gebäude befindet sich im Büroteilmarkt „Central Buda“ im Westen Budapests, umfasst rund 14.200 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche und war zum 31. Dezember 2022 zu 96% vermietet mit annualisierten Bruttomieteinnahmen von rund 2,5 Mio. €.

#### Vermietung

Im Mai 2023 hat CA Immo zwei weitere Mietverträge über insgesamt rd. 2.200 m<sup>2</sup> Mietfläche im Frankfurter

Büro- und Hotelhochhaus ONE abgeschlossen. Der rd. 190 Meter hohe ONE wurde im September 2022 eröffnet und ist mit Abschluss dieser Mietverträge zu rd. 80 % vermietet.

Das Handelsgericht Wien hat am 26. April 2023 die **Klage der Petrus Advisers Investments Fund L.P.** ("Petrus") betreffend die Anfechtung bestimmter Beschlüsse der 34. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immo vom 6. Mai 2021 zurückgewiesen. Als unterlegene Partei wurde Petrus auch dazu verurteilt, CA Immo die gesamten Verfahrenskosten zu ersetzen. Auch wenn Petrus dagegen ein Rechtsmittel erhoben hat, sieht CA Immo darin ein sehr gutes Signal und eine Bestätigung ihres Rechtsstandpunktes. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die beiden anderen anhängigen Verfahren mit Petrus als

<sup>1)</sup> Inkl. Zum Handel oder Verkauf bestimmte Grundstücke und Projekte (kurzfristiges Immobilienvermögen)

Kläger von Bedeutung, da diese vergleichbaren Rechtsfragen behandeln.

#### **Dividende**

Am 4. Mai 2023 fand die 36. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 76% des Grundkapitals. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft fanden die gesetzlich notwendige Mehrheit. Der Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung sah vor, für jede dividendenberechtigte Aktie eine Dividende in Höhe von 1,0 € auszuschütten. Diese wurde am 12. Mai 2023 ausgezahlt.

#### **Aktienrückkauf**

Nach einem erfolgreichen Aktienrückkaufprogramm im Jahr 2022 (Rückkauf von 1.000.000 Inhaberaktien unter IFRS NAV) beschloss der Vorstand am 19. Dezember 2022, ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück durchzuführen. Bis zum 31. März 2023 wurden im Zuge dieses Aktienrückkaufprogramms 987.582 Aktien im Wert von rund 26,5 Mio.€ erworben. Bis zum 3. Mai 2023 wurden 1.349.022 Aktien im Wert von rund 35,6 Mio.€ erworben.

CA Immo hält zum Stichtag 31. März 2023 7.767.619 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 7,3% entspricht.

## ERGEBNISSE

### Verkauf der rumänischen Plattform

Am 22. November 2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Das rumänische Portfolio stellte einen geografischen Geschäftsbereich dar und wird daher als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 im Jahr 2022 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien im Anhang zum Konzernabschluss, in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31. Dezember 2022 nicht mehr enthalten.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe blieben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt.

Daher enthalten die folgenden Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung keinen Beitrag aus dem rumänischen Portfolio. Für die Vergleichsperiode 2022 ergeben sich daher Anpassungen.

### Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im ersten Quartal 2023 eine Steigerung der Mieterlöse um 15,8% auf 61,7 Mio. € (1Q 2022: 53,3 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+4,7 Mio. € im Jahresvergleich) sowie der Fertigstellung von Projektentwicklungen im Vorjahr (+4,5 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (–0,7 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –15,3 Mio. € (1Q 2022: –10,4 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf 46,4 Mio. € (1Q 2022: 42,9 Mio. €), ein Anstieg von 8,1% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 75,2% unter auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 80,5%. Die im ersten Quartal relativ zu anderen Quartalen geringere Marge

ergibt sich insbesondere aus im ersten Quartal gebuchten Immobiliensteuern.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten bei –0,5 Mio. € (1Q 2022: –0,4 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 0,9 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1Q 2022: 1,6 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon.

### Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 0,1 Mio. € (1Q 2022: 8,0 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31. März 2023 auf 22,2 Mio. € (1Q 2022: 0,1 Mio. €). Den überwiegenden Beitrag zum Verkaufsergebnis lieferte dabei der Verkauf des Objekts Rennweg/Mechelgasse in Wien.

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten drei Monaten auf –12,8 Mio. € und lagen damit 17,0% über dem Vorjahresniveau (1Q 2022: –10,9 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,1 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,0 Mio. € in den ersten drei Monaten 2022.

### Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) erhöhte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen (vorrangig durch das höhere Verkaufsergebnis) um 37,0% auf 56,5 Mio. € (1Q 2022: 41,2 Mio. €).

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Monaten auf 6,6 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –8,9 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei –2,4 Mio. € zum Stichtag und fiel damit deutlich geringer aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (1Q 2022: 99,4 Mio. €).

**Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gezeigt und beliefen sich zum Stichtag auf 0,0 Mio. € (1Q 2022: 19,0 Mio. €). Der signifikante höhere Wert im Vorjahr ist vorrangig auf den profitablen Verkauf von Grundstücken im Zollhafen Mainz - Joint Venture zurückzuführen.

**Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 53,1 Mio. € –66,2% und damit unter dem Vorjahresergebnis (1Q 2022: 156,9 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch den Bewertungsgewinn im Jahr 2022.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf –19,9 Mio. € (1Q 2022: 19,8 Mio. €) Das Vorjahresergebnis ist hauptsächlich durch das positive Ergebnis aus Derivaten positiv. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –13,4 Mio. € und lag damit 28,8% über dem Vorjahreswert (1Q 2022: –10,4 Mio. €).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –6,7 Mio. € (1Q 2022: 30,0 Mio. €). Im Jahr 2022 führte die Zinsentwicklung über die ersten drei Monate zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 0,6 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1Q 2022: 0,2 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses beliefen sich in Summe auf –0,4 Mio. € (1Q 2022: 0,0 Mio. €).

**Steuern vom Einkommen**

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 33,2 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch das negative Bewertungsergebnis in 2023, das positive

Bewertungs- sowie Finanzergebnis im Jahr 2022 und einem höheren Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen im Vorjahr, deutlich unter dem Vorjahreswert in Höhe von 176,7 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –2,3 Mio. € (1Q 2022: –43,0 Mio. €).

**Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis lag mit 30,8 Mio. € ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert (1Q 2022: 136,9 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,31 € (1Q 2022: 1,37 € je Aktie).

**Funds from Operations (FFO)**

In den ersten drei Monaten des Jahres 2023 wurde ein FFO I in Höhe von 23,9 Mio. € generiert, der –18,3% unter dem Vorjahreswert von 29,2 Mio. € liegt. Hauptgrund für den Rückgang ist die profitable Verkaufsaktivität im Jahr 2022. Dies beinhaltete das rumänische Portfolio, welches im Vorjahr noch einen wesentlichen FFO I-Beitrag lieferte. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 1,5 Mio. € (1Q 2022: 1,0 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (1,4 Mio. €), administrative Aufwendungen (0,1 Mio. €) sowie operative Aufwendungen (–0,1 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,24 € und lag damit –17% unter dem Vorjahreswert (1Q 2022: 0,29 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und lag zum Stichtag bei 38,8 Mio. €, 69,3% über dem Wert der ersten drei Monate 2022 in Höhe von 22,9 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,39 € (1Q 2022: 0,23 € je Aktie).

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2023	1. Quartal 2022
Nettomietergebnis (NRI)	46,4	42,9
Erlöse aus Dienstleistungen	0,9	1,6
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	1,0	1,6
Indirekte Aufwendungen	-12,8	-10,9
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-0,1	-0,1
Finanzierungsaufwand	-13,4	-10,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>1)</sup>	1,3	-0,2
FFO aus aufgegebenen Geschäften	0,0	5,3
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten <sup>2)</sup>	1,5	1,0
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>23,9</b>	<b>29,2</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,1	8,0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	22,2	0,1
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,1	20,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	22,5	28,7
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte <sup>3)</sup>	-1,5	-19,8
Tatsächliche Ertragsteuer	-6,1	-0,3
<b>FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)</b>	<b>38,8</b>	<b>22,9</b>

<sup>1)</sup> Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

<sup>2)</sup> Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

<sup>3)</sup> Beinhaltet sonstige, im FFO I bereinigte, nicht-nachhaltige Ergebnisse

### Änderung der Darstellung

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31. Dezember 2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagungen in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfalligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern im Posten Festgeld ausgewiesen.

### Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.803,5 Mio. € auf (82,8% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.942,6 Mio. € (31.12.2022: 4.965,8 Mio. €). Dem Anstieg des Bestandsimmobilienvermögens durch die Umgliederung der Projektentwicklung ONE in Frankfurt und Grasblau in Berlin ins Bestandsportfolio standen die Umgliederung von Bestandsimmobilien (u.a. Hamburger Bahnhof in Berlin und Belgrade Office Park in Belgrad) in zum Verkauf gehaltene Immobilien (IFRS 5) entgegen.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31. März 2023 bei 613,9 Mio. € (31.12.2022: 596,6 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.836,3 Mio. € (31.12.2022: 5.910,5 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 64,5 Mio. € belief (31.12.2022: 64,4 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel (inkl. Cash Deposits) summierte sich zum Bilanzstichtag auf 782,8 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31. Dezember 2022 (823,8 Mio. €, angepasst). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2023 fälligen Unternehmensanleihe (117 Mio. €).

### Bilanz – Passivseite Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.363,3 Mio. € (31.12.2022: 3.358,5 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –2,2% auf 7.011,0 Mio. € (31.12.2022: 7.170,6 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 48,0% seit Jahresbeginn leicht verbessert dar (31.12.2022: 46,8%).

### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.663,2 Mio. € (31.12.2022: 2.822,5 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Cash Deposits) stand Ende März 2023 bei 1.824,7 Mio. € (31.12.2022 angepasst: 1.921,1 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf EUR.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 54,3% (31.12.2022: 57,2%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31. März 2023 31,3% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Cash Deposits des Konzerns) gegenüber 32,5% zu Jahresbeginn.

### BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.363,3</b>	<b>3.358,5</b>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.331,8	2.452,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	331,4	369,9
Liquide Mittel (inkl. Cash Deposits)	–782,8	–823,8
Verfügungsbeschränkte Mittel	–55,7	–77,7
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.824,7</b>	<b>1.921,1</b>
Eigenkapitalquote	48,0	46,8
Gearing (Netto)	54,3	57,2
Gearing (Brutto)	79,2	84,0
Loan-to-Value (Netto)	31,3	32,5
Loan-to-Value (Brutto)	45,6	47,8

## EPRA KENNZAHLEN

Um die Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Immobilienunternehmen zu gewährleisten, weist CA Immo einzelne wichtige Kennzahlen nach den Standards der EPRA (European Public Real Estate Association), der führenden Interessenvertretung börsennotierter Immobilienunternehmen, aus. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS-Regeln ermittelten Werten abweichen. Bei der Berechnung der Kennzahlen folgt CA Immo den „Best Practice Recommendations“ der EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

Mit Publikation der EPRA Best Practices Recommendations Guidelines im Oktober 2019 wurde die Net Asset Value-Berichterstattung adjustiert mit dem Ziel, jüngste Markt- und Unternehmensentwicklungen besser zu reflektieren. Infolgedessen wurden der EPRA NAV und der EPRA NNAV durch drei neue Bewertungskennzahlen für das Nettovermögen ersetzt: EPRA Net Reinstatement Value, EPRA Net Tangible Assets und EPRA Net Disposal Value. CA Immo berichtet mit dem 1. Quartal 2021 nur noch diese Kennzahlen, die von EPRA wie folgt definiert werden<sup>1)</sup>:

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		31.03.2023	31.12.2022
EPRA NRV	Mio. €	4.385,9	4.382,1
EPRA NRV je Aktie	€	44,42	43,98
EPRA NTA	Mio. €	4.019,1	4.016,0
EPRA NTA je Aktie	€	40,71	40,31
EPRA NDV	Mio. €	3.664,1	3.666,9
EPRA NDV je Aktie	€	37,11	36,80

### EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value-Kennzahl ist es, den Wert des Nettovermögens auf einer langfristigen Basis hervorzuheben. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. die Fair-Value-Bewegungen bei Finanzderivaten und

latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse, sind daher ausgeschlossen. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf der Grundlage seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte nachzubilden, sollten damit verbundene Kosten wie Grunderwerbsteuern einbezogen werden.

### EPRA Net Tangible Assets

Die der Berechnung des EPRA Net Tangible Assets zugrundeliegende Annahme geht davon aus, dass Unternehmen Vermögenswerte erwerben und veräußern, wodurch bestimmte Niveaus an latenten Steuerverbindlichkeiten herauskristallisiert werden.

### EPRA Net Disposal Value

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Shareholder Value zu verstehen, wenn die Vermögenswerte des Unternehmens verkauft und/oder die Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Zu diesem Zweck bietet der EPRA Net Disposal Value dem Leser ein Szenario, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in ihrem vollen Umfang berechnet werden, einschließlich der nicht in der Bilanz ausgewiesenen Steuerbelastung, abzüglich der daraus resultierenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als "Liquidations-NAV" betrachtet werden, da die beizulegenden Zeitwerte in vielen Fällen keine Liquidationswerte darstellen.

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31. März 2023 bei 3.363,2 Mio. € (34,07 € je Aktie), gegenüber 3.358,4 Mio. € zum Jahresende 2022 (33,71 € je Aktie) – eine Erhöhung von 0,1% (1,1% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.019,1 Mio. € und damit 0,1% über dem Wert zum Jahresende 2022 (4.016,0 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 40,71 €, der 1,0% über dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 40,31 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 99.251.582 Stück (31.12.2022: 100.304.487).

<sup>1)</sup> Quelle: EPRA – Best Practices Recommendations Guidelines (Oktober 2019)

## NET ASSET VALUE (NRV, NTA UND NDV NACH EPRA)

Mio. €	31.03.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>3.363,2</b>	<b>3.363,2</b>	<b>3.363,2</b>	<b>3.358,4</b>	<b>3.358,4</b>	<b>3.358,4</b>
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>3.363,2</b>	<b>3.363,2</b>	<b>3.363,2</b>	<b>3.358,4</b>	<b>3.358,4</b>	<b>3.358,4</b>
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	4,1	4,1	2,9	4,1	4,1	2,9
ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	148,8	125,6	111,2	147,9	124,9	110,5
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>3.516,1</b>	<b>3.493,0</b>	<b>3.477,4</b>	<b>3.510,4</b>	<b>3.487,5</b>	<b>3.471,8</b>
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	689,2	628,5		693,5	641,1	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-103,4	-102,4		-112,6	-112,6	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			186,8			195,0
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	284,1	0,0		290,8	0,0	
<b>NAV</b>	<b>4.385,9</b>	<b>4.019,1</b>	<b>3.664,1</b>	<b>4.382,1</b>	<b>4.016,0</b>	<b>3.666,9</b>
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	98.728.807	98.728.807	98.728.807	99.636.025	99.636.025	99.636.025
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>44,42</b>	<b>40,71</b>	<b>37,11</b>	<b>43,98</b>	<b>40,31</b>	<b>36,80</b>

## EPRA LOAN-TO-VALUE

Loan-to-Value (LTV) ist ein weit verbreiteter Kennwert in der Unternehmensberichterstattung. Da es jedoch kein vordefiniertes und allgemein akzeptiertes Konzept gibt, wie der LTV zu berechnen und auszuweisen ist, stellen Investoren, Analysten und Finanziere häufig fest, dass die Berechnung der Kennzahl bei verschiedenen börsennotierten Immobilienunternehmen und in unterschiedlichen Rechtsordnungen uneinheitlich erfolgt. Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals

eines Immobilienunternehmens zu bewerten. Um dieses Ziel zu erreichen, bietet der EPRA LTV Anpassungen an die IFRS-Berichterstattung.

Der EPRA LTV wird auf der Grundlage einer proportionalen Konsolidierung berechnet. Dies bedeutet, dass der EPRA LTV den Anteil der Unternehmensgruppe an der Nettoverschuldung und dem Nettovermögen von Gemeinschaftsunternehmen oder wesentlichen assoziierten Unternehmen enthält. Die Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, die Nettoverschuldung zum Nennwert angesetzt.

## EPRA LOAN-TO-VALUE

Mio. €	31.03.2023			31.12.2022		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.494,6	12,9	1.507,5	1.485,2	10,9	1.496,1
Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hybride Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anleihen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	1.175,0	0,0	1.175,0	1.291,6	0,0	1.291,6
Verbindlichkeiten (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Eigegenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abzüglich:						
Liquide Mittel	582,2	9,5	591,8	748,8	10,0	758,8
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.087,4</b>	<b>3,4</b>	<b>2.090,8</b>	<b>2.028,0</b>	<b>1,0</b>	<b>2.029,0</b>
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	17,2	0,1	17,3	17,0	0,1	17,1
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.942,6	0,0	4.942,6	4.965,8	0,0	4.965,8
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	17,2	0,1	17,3	17,0	0,1	17,1
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	613,9	0,0	613,9	596,6	0,0	596,6
Immaterielle Vermögenswerte	2,0	0,0	2,0	2,1	0,0	2,1
Forderungen (netto)	135,1	23,8	158,9	38,3	40,0	59,5
Finanzielle Vermögenswerte	10,7	0,0	10,7	10,6	0,0	10,6
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>	<b>6.045,0</b>	<b>130,7</b>	<b>6.175,6</b>	<b>6.022,0</b>	<b>146,2</b>	<b>6.149,5</b>
<b>EPRA Loan to Value in %</b>	<b>34,53%</b>	<b>2,60%</b>	<b>33,86%</b>	<b>33,68%</b>	<b>0,68%</b>	<b>32,99%</b>

**EPRA RENDITEN**

Art und Umfang von Renditeangaben variieren oft und die verwendeten Kennzahlen sind nicht einheitlich definiert. Um eine vergleichbare Berichterstattung in Bezug auf die Renditen in ganz Europa zu ermöglichen, hat EPRA zwei Renditekennzahlen definiert.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite errechnet sich aus den annualisierten Mieteinnahmen auf Basis der Stichtagsmieten abzüglich der nicht umlagefähigen Betriebskosten, dividiert durch den Marktwert der Immobilien. Die EPRA-"topped-up" Rendite wird unter Verwendung einer Anpassung in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder anderen nicht abgelaufenen Mietanreizen wie z. B. vergünstigte Mietzeiten und Staffelmieten) berechnet.

**EPRA RENDITEN**

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Serbien	Total
<b>Bestandsimmobilien <sup>1)</sup></b>	<b>400.325</b>	<b>2.621.031</b>	<b>401.664</b>	<b>424.908</b>	<b>521.649</b>	<b>38.164</b>	<b>4.407.740</b>
annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	20.464	94.609	21.632	24.723	36.030	2.784	200.240
direkte zurechenbare Kosten	-5.132	-18.283	-1.826	-13.554	-3.711	-1.371	-43.877
<b>annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)</b>	<b>15.331</b>	<b>76.326</b>	<b>19.806</b>	<b>11.169</b>	<b>32.318</b>	<b>1.413</b>	<b>156.364</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>2,6%</b>	<b>6,2%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Mietincentives</b>	<b>129</b>	<b>-1.412</b>	<b>1.586</b>	<b>-1.185</b>	<b>-359</b>	<b>133</b>	<b>-1.109</b>
<b>EPRA "topped-up" Net Initial Yield</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>6,1%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,5%</b>

<sup>1)</sup> Basierend auf dem um Kaufnebenkosten angepassten like-for-like Portfolio

**EPRA LEERSTANDSQUOTE**

Die Berichterstattung über Leerstandsquoten ist in der Immobilienbranche nicht standardisiert. Um eine vergleichbare und konsistente Berichterstattung zu fördern, schreiben die EPRA-Richtlinien eine einzige, klar definierte Leerstandsquote vor. Diese ist als Prozentsatz auszudrücken, der dem erwarteten Mietwert der leerstehenden Flächen geteilt durch den erwarteten Mietwert des gesamten Portfolios entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote wird nur für Bestandsimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Handelsimmobilien und einschließlich des Anteils am Leerstand von Joint Ventures) berechnet, jedoch ohne Immobilien in Entwicklung.

**EPRA LEERSTANDSQUOTE**

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
<b>Österreich</b>	<b>3,8</b>	<b>22,3</b>	<b>17,0%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>4,0</b>	<b>118,5</b>	<b>3,4%</b>
Ungarn	11,7	33,3	35,0%
Polen	2,6	35,9	7,3%
Tschechien	1,5	29,5	5,0%
Serbien	0,8	3,5	23,1%
<b>Zentral- und Osteuropa</b>	<b>16,6</b>	<b>102,2</b>	<b>16,2%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>24,4</b>	<b>243,0</b>	<b>10,0%</b>

## RISIKOBERICHT

### WESENTLICHE RISIKEN

Die CA Immo-Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem An- und Verkauf, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien verbunden sind – wie insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Die ersten drei Monate des Jahres 2023 waren vorrangig vom Krieg in der Ukraine und dem weltweiten Inflationsdruck belastet. Eine deutliche Abschwächung der in den letzten Jahren starken Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist angesichts der aktuell hohen Unsicherheit auf den Märkten zu beobachten. Hochqualitative Produkte („Prime“ Immobilien), deren Mietverträge einen hohen Inflationsschutz aufweisen, sollte jedoch weiterhin eine stärkere Investorenachfrage generieren und damit auch eine höhere Resilienz und Stabilität aufweisen.

In Bezug auf die **Immobilienentwicklung** ergeben sich für CA Immo angesichts der zuletzt hohen Auslastung der Bauwirtschaft Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. Dies war zuletzt nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern.

CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen geprägt von hoher Inflation, Zinsanstiegen, Lieferengpässen und generell gestiegener Marktunsicherheit und -volatilität ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten

die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte upbeat sowie Hochhaus am Europaplatz in Berlin weisen eine 100%-Vorvermietung aus und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert.

In Bezug auf das **Management von Gebäuden** hat sich seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges das Bewusstsein für eine strategische Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern weiter verstärkt. Für den Immobiliensektor ist laut Experten davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien nochmals deutlich steigen werden – dies insbesondere aufgrund der sprunghaft gestiegenen Energiekosten und Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit. Abzuwarten bleibt allerdings, ob das Angebot an erneuerbaren Energietechnologien mit der nun sprunghaft angestiegenen Nachfrage Schritt halten kann.

Die Zuspitzung der Ukraine-Krise hat auch die **Finanz- und Kapitalmärkte** schwer belastet. Das größte Risiko für die Weltwirtschaft aus Sicht der Kapitalmärkte ist ein weiterer massiver Anstieg der Preise für Energie sowie die Versorgungssicherheit. Das durch die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen getriebene hohe Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld abgemildert, indem der Großteil aller Mietverträge an steigende Inflationsraten gekoppelt sind (inkl. Staffelmietverträge).

Das Unternehmen verfügt aktuell über eine robuste Bilanz sowie ausreichend Liquidität. Es wird jedoch erwartet, dass der Zugang zu Fremdkapital aufgrund der aktuellen Marktbedingungen vorerst erschwert und vor allem mit deutlich höheren Kosten im Vergleich zu den letzten Jahren verbunden bleibt. Zum einen führen Banken aus Risikoerwägungen eine erhöhte Sorgfaltsprüfung durch, zum anderen sind die Kapitalmärkte aktuell von hoher Volatilität und Unsicherheit geprägt, was sich in der Investorenerwartung von höheren Risikoprämien widerspiegelt.

Insgesamt sind die wesentlichen Risikoindikatoren der Gruppe über das erste Quartal 2023 unverändert. Die im Risikobericht zum 31. Dezember 2022 getroffenen Aussagen treffen also weitestgehend weiterhin zu.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2023	1. Quartal 2022 angepasst
Mieterlöse	61.740	53.307
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.504	12.391
Betriebskostenaufwand	-17.642	-14.663
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-12.201	-8.119
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>46.401</b>	<b>42.915</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-468</b>	<b>-436</b>
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	123	9.237
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	21	-1.232
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>144</b>	<b>8.005</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>22.188</b>	<b>84</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	856	1.553
Indirekte Aufwendungen	-12.758	-10.905
Sonstige betriebliche Erträge	142	20
<b>EBITDA</b>	<b>56.505</b>	<b>41.237</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.037	-1.403
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	4	-1.452
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-1.033</b>	<b>-2.855</b>
Neubewertungsgewinn	6.557	103.722
Neubewertungsverlust	-8.944	-4.301
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>-2.387</b>	<b>99.421</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-13	19.048
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>53.071</b>	<b>156.852</b>
Finanzierungsaufwand	-13.418	-10.421
Kursdifferenzen	-374	-38
Ergebnis aus Derivaten	-6.687	30.033
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	581	238
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-19.898</b>	<b>19.812</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>33.174</b>	<b>176.663</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	-6.096	-13.990
Latente Steuern	3.747	-29.004
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-2.349</b>	<b>-42.993</b>
<b>Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>30.825</b>	<b>133.670</b>
<b>Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>0</b>	<b>3.272</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>30.825</b>	<b>136.942</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>30.824</b>	<b>136.941</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)</b>	<b>€0,31</b>	<b>€1,36</b>
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>€0,31</b>	<b>€1,33</b>
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>€0,00</b>	<b>€0,03</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2023	1. Quartal 2022
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>30.825</b>	<b>136.942</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Bewertung Cashflow Hedges	-2.392	12.185
Währungsdifferenzen	43	4
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	764	-3.890
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>-1.586</b>	<b>8.299</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-1.586</b>	<b>8.299</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>29.239</b>	<b>145.241</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>29.238</b>	<b>145.240</b>



## KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2023	31.12.2022 angepasst	1.1.2022
<b>VERMÖGEN</b>			
Bestandsimmobilien	4.942.576	4.965.793	4.984.297
Immobilienvermögen in Entwicklung	613.945	596.632	1.097.147
Selbst genutzte Immobilien	13.075	12.954	11.174
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.404	5.499	6.431
Immaterielle Vermögenswerte	1.986	2.124	3.419
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	64.456	64.391	55.800
Übrige Vermögenswerte	159.473	188.006	88.571
Aktive latente Steuern	2.538	3.214	2.681
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.803.453</b>	<b>5.838.615</b>	<b>6.249.520</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	82,8%	81,4%	87,8%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	183.979	254.522	76.197
Zum Handel bestimmte Immobilien	86.351	85.760	87.166
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	138.472	152.151	55.727
Ertragsteuerforderungen	15.940	15.715	12.718
Festgeld	200.596	75.000	0
Liquide Mittel	582.232	748.805	633.117
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>1.207.570</b>	<b>1.331.953</b>	<b>864.925</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>7.011.023</b>	<b>7.170.568</b>	<b>7.114.445</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
Grundkapital	774.229	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	960.660	985.080	1.017.662
Sonstige Rücklagen	23.636	25.586	993
Einbehaltene Ergebnisse	1.604.702	1.573.514	1.498.038
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>3.363.227</b>	<b>3.358.409</b>	<b>3.290.922</b>
Nicht beherrschende Anteile	115	114	116
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.363.342</b>	<b>3.358.523</b>	<b>3.291.038</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,0%	46,8%	46,3%
Rückstellungen	48.177	53.267	50.323
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.331.839	2.452.638	2.186.534
Sonstige Verbindlichkeiten	32.031	31.758	50.314
Passive latente Steuern	688.925	693.952	698.310
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>3.100.973</b>	<b>3.231.614</b>	<b>2.985.482</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	33.496	29.694	19.278
Rückstellungen	118.279	112.509	113.333
Verzinsliche Verbindlichkeiten	331.359	369.905	397.409
Sonstige Verbindlichkeiten	59.295	64.287	305.547
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.280	4.036	2.357
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>546.708</b>	<b>580.431</b>	<b>837.925</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>7.011.023</b>	<b>7.170.568</b>	<b>7.114.445</b>

## KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2023	1. Quartal 2022 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	33.174	176.663
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	4.107
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	227	-97.167
Abschreibungen und Wertänderungen	1.033	2.875
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-22.258	-77
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	12.837	10.185
Kursdifferenzen	374	85
Ergebnis aus Derivaten	6.687	-30.033
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	13	-19.048
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-2.219	-2.929
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-50	0
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	751	36
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>30.569</b>	<b>44.698</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	-771	587
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-1.893	353
Rückstellungen	5.636	4.155
Sonstige Verbindlichkeiten	2.695	-1.910
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>5.667</b>	<b>3.184</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>36.236</b>	<b>47.882</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-28.048	-47.599
Erwerb von Gesellschaften	0	-94.958
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	0	1.697
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-333	-307
Veranlagung Festgeld	-125.000	0
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	126.092	44.392
Veräußerung aufgegebenen Geschäftsbereich	-30	0
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-53	29.477
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	-1.643
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-300	0
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	0	3
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-100	-575
Rückzahlung von an sonstige gewährte Darlehen	160	0
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-292	-1.467
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	0	333
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.084	-1.581
Gezahlte Negativzinsen	-178	-693
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	129	3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-29.037</b>	<b>-72.919</b>

Tsd. €	1. Quartal 2023	1. Quartal 2022 angepasst
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	9.823	378.450
Tilgung von Anleihen	-116.621	-142.411
Erwerb von eigenen Anteilen	-24.571	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	-251.791
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	22.015	42
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-45.569	-5.780
Übrige gezahlte Zinsen	-21.480	-22.296
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-176.404</b>	<b>-43.785</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-169.205</b>	<b>-68.822</b>
<b>Fonds der liquiden Mittel 31.12. (wie berichtet)</b>	<b>824.071</b>	<b>633.148</b>
Korrektur	-75.000	0
<b>Fonds der liquiden Mittel 1.1. (angepasst)</b>	<b>749.071</b>	<b>633.148</b>
Fremdwährungskursänderungen	437	-184
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	1.997	1.643
<b>Fonds der liquiden Mittel 31.3.</b>	<b>582.300</b>	<b>565.784</b>
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-68	-126
<b>Liquide Mittel 31.3. (Bilanz)</b>	<b>582.232</b>	<b>565.657</b>

Die CA Immo hat sich entschieden, eine Geldflussrechnung vorzulegen, die eine Analyse aller Zahlungsströme insgesamt enthält – das heißt einschließlich sowohl fortgeführter als auch aufgebener Geschäftsbereiche; Beträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich nach operativer-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind im Appendix zum aufgegebenen Geschäftsbereich angeben.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 1. Quartal 2023 -22.614 Tsd. € (1. Quartal 2022: -23.877 Tsd. €).  
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2023 -2.511 Tsd. € (1. Quartal 2022: -4.396 Tsd. €).

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2022</b>	<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-95.775</b>
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 31.3.2022</b>	<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-95.775</b>
<b>Stand am 1.1.2023</b>	<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-128.357</b>
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-24.420
<b>Stand am 31.3.2023</b>	<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-152.777</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>1.498.038</b>	<b>4.115</b>	<b>-3.122</b>	<b>3.290.922</b>	<b>116</b>	<b>3.291.038</b>
0	8.295	0	8.295	0	8.295
0	0	4	4	0	4
136.941	0	0	136.941	1	136.942
<b>136.941</b>	<b>8.295</b>	<b>4</b>	<b>145.240</b>	<b>1</b>	<b>145.241</b>
<b>1.634.979</b>	<b>12.409</b>	<b>-3.118</b>	<b>3.436.162</b>	<b>117</b>	<b>3.436.279</b>
<b>1.573.514</b>	<b>26.316</b>	<b>-730</b>	<b>3.358.409</b>	<b>114</b>	<b>3.358.523</b>
0	-1.629	0	-1.629	0	-1.629
0	0	43	43	0	43
30.824	0	0	30.824	1	30.825
<b>30.824</b>	<b>-1.629</b>	<b>43</b>	<b>29.238</b>	<b>1</b>	<b>29.239</b>
365	0	-365	0	0	0
0	0	0	-24.420	0	-24.420
<b>1.604.702</b>	<b>24.688</b>	<b>-1.052</b>	<b>3.363.227</b>	<b>115</b>	<b>3.363.342</b>

APPENDIX

**Änderung der Darstellung**

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31.12.2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagungen in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern im Posten Festgeld ausgewiesen. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Konzernbilanz zum 31.12.2022 sowie auf die Konzerngeldflussrechnung 1-12/2022 dargestellt.

Tsd. €	31.12.2022 wie berichtet	Korrektur	31.12.2022 angepasst
<b>VERMÖGEN</b>			
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.838.615</b>	<b>0</b>	<b>5.838.615</b>
Festgeld	0	75.000	75.000
Liquide Mittel	823.805	-75.000	748.805
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>1.331.953</b>	<b>0</b>	<b>1.331.953</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>7.170.568</b>	<b>0</b>	<b>7.170.568</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.358.523</b>	<b>0</b>	<b>3.358.523</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>3.231.614</b>	<b>0</b>	<b>3.231.614</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>580.431</b>	<b>0</b>	<b>580.431</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>7.170.568</b>	<b>0</b>	<b>7.170.568</b>

Tsd. €	1-12/2022 wie berichtet	Korrektur	1-12/2022 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>			
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>150.179</b>	<b>0</b>	<b>150.179</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>146.680</b>	<b>0</b>	<b>146.680</b>
Veranlagung Festgeld		-75.000	-75.000
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>213.242</b>	<b>-75.000</b>	<b>138.242</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-165.216</b>	<b>0</b>	<b>-165.216</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>194.706</b>	<b>-75.000</b>	<b>119.706</b>
<b>Fonds der liquiden Mittel 31.12.</b>	<b>824.071</b>	<b>-75.000</b>	<b>749.071</b>
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-266	0	-266
<b>Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)</b>	<b>823.805</b>	<b>-75.000</b>	<b>748.805</b>

**Aufgegebener Geschäftsbereich**

Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Das rumänische Portfolio stellte einen geografischen Geschäftsbereich dar und wird daher als aufgegebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 im Jahr 2022 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31.12.2022 nicht mehr enthalten.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe blieben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt.

Für die Vergleichsperiode 2022 ergeben sich daraus folgende Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Tsd. €	1. Quartal 2022 wie berichtet	Änderung	1. Quartal 2022 angepasst
Mieterlöse	62.208	-8.901	53.307
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.396	-2.005	12.391
Betriebskostenaufwand	-16.821	2.158	-14.663
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-11.199	3.080	-8.119
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>48.584</b>	<b>-5.669</b>	<b>42.915</b>
Indirekte Aufwendungen	-11.267	362	-10.905
<b>EBITDA</b>	<b>46.543</b>	<b>-5.306</b>	<b>41.237</b>
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-2.875</b>	<b>20</b>	<b>-2.855</b>
Neubewertungsgewinn	103.909	-187	103.722
Neubewertungsverlust	-5.618	1.317	-4.301
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>98.291</b>	<b>1.130</b>	<b>99.421</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>161.007</b>	<b>-4.155</b>	<b>156.852</b>
Finanzierungsaufwand	-10.423	2	-10.421
Kursdifferenzen	-85	47	-38
<b>Finanzergebnis</b>	<b>19.763</b>	<b>49</b>	<b>19.812</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>180.770</b>	<b>-4.107</b>	<b>176.663</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	-14.259	269	-13.990
Latente Steuern	-29.569	565	-29.004
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-43.828</b>	<b>835</b>	<b>-42.993</b>
<b>Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>136.942</b>	<b>-3.272</b>	<b>133.670</b>
<b>Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>0</b>	<b>3.272</b>	<b>3.272</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>136.942</b>	<b>0</b>	<b>136.942</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)</b>	<b>€1,36</b>	<b>€0,00</b>	<b>€1,36</b>
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>€1,36</b>	<b>€-0,03</b>	<b>€1,33</b>
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>€0,00</b>	<b>€0,03</b>	<b>€0,03</b>

Zur besseren Darstellung stellt die CA Immo Gruppe ab 31.12.2022 die „Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite“ separat im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dar (bisher in der Zeile „Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate“ ausgewiesen). Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des ersten Quartals 2022.

Für die Vergleichsperiode 2022 ergeben sich folgende Anpassungen in der Konzerngeldflussrechnung.

Tsd. €	1. Quartal 2022 wie berichtet	Änderung	1. Quartal 2022 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	180.770	-4.107	176.663
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	4.107	4.107
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>44.698</b>	<b>0</b>	<b>44.698</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>47.882</b>	<b>0</b>	<b>47.882</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-72.919</b>	<b>0</b>	<b>-72.919</b>
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	0	42	42
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-5.738	-42	-5.780
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-43.785</b>	<b>0</b>	<b>-43.785</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-68.822</b>	<b>0</b>	<b>-68.822</b>

In der Konzerngeldflussrechnung der CA Immo Gruppe blieben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellte sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	1. Quartal 2023	1. Quartal 2022
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	5.327
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30	-644
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	-60
<b>Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>-30</b>	<b>4.623</b>

---

## IMPRESSUM

### KONTAKT

#### CA Immobilien Anlagen AG

Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
office@caimmo.com  
www.caimmo.com

#### Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Julian Wöhrle  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
ir@caimmo.com

#### Unternehmenskommunikation

Tel. +43 1 532 59 07-0  
presse@caimmo.com

### BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

Notiert an der Wiener Börse  
ISIN: AT0000641352  
Reuters: CAIV.VI  
Bloomberg: CAI: AV

### DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

### IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Alexandra Hochwarter, Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle  
Gestaltung: Cornelia Altrichter, Alexandra Hochwarter, Inhouse produziert mit FIRE.sys

